

10



FORMATO DE UN CONTRATO POR ADMINISTRACIÓN

Mtro. Joaquín Jiménez Trejo



FORMATO DE UN CONTRATO POR ADMINISTRACIÓN

Mtro. Joaquín Jiménez Trejo

INTRODUCCIÓN

Para cualquier prestador de servicios, sin importar cual sea su tipo y sin importar si son servicios profesionales o no, el establecer con precisión las condiciones en las que se pretende establecer la relación cliente-prestador, es una actividad que no debe soslayarse bajo ningún concepto. Las condiciones del tipo legal, las del tiempo en que de duración en esta relación, la de la calidad del servicio ofrecido y las del costo en que se ofrece el servicio o el producto ofrecido, etc. deben de ser establecidas ante el cliente de manera clara y de forma escrita antes de formalizarse cualquier compromiso.

Para el caso específico de un prestador profesional de servicios, relacionados con el quehacer arquitectónico, que ofrece su trabajo a un cliente determinado ya sea como diseñador, como constructor, como supervisor, como sub-contratista, etc. el “oficializar” su relación con este futuro cliente con un documento escrito, toma una condición de obligatoriedad ya que por el carácter propio de este quehacer, las diferentes variables que se presentan durante su ejecución, como pueden ser las económicas, las legales o las técnicas, son una constante.

189

Muchas de las dependencias gubernamentales de nuestro país que realizan obras, tienen instrumentos legales de control, considerados como tipo, los cuales manejan con sus contratistas para ver todos los aspectos en los que se van a comprometer ambas partes. Esta situación representa para el contratista una alta complejidad en su aplicación, por lo tanto el apoyo a través de asesorías , ya sea a través de apoyos internos o externos a su empresa, que repercute en incremento en los costos indirectos.

En el género de edificio llamado casa-habitación existen una serie de particularidades que inciden en su construcción, siendo una de ellas el aspecto administrativo. Para este tipo de obra arquitectónica el perfil típico del constructor es el de un profesional independiente que desarrolla su actividad de forma individual, con una escasa infraestructura y de personal en su despacho o empresa , y que ejecuta la mayoría de las funciones técnicas y legales empresariales él mismo, siendo otro elemento típico de este perfil la poca experiencia como constructor.

El arquitecto independiente, que se inicia dentro del trabajo profesional, requiere establecer formalmente con el potencial cliente, la prestación de sus servicios y para poder realizarlo necesita de un instrumento legal que proteja a ambas partes de algún incumplimiento. Un posible instrumento de este tipo puede ser un contrato o convenio de prestación de servicios, en el que se precisen y detallen derechos y responsabilidades.

Cuando el arquitecto prestador del servicio así lo decida, porque no puede pagar la asesoría de un abogado o porque la obra es de pequeña envergadura, puede acudir a los diferentes colegios de profesionales existentes en nuestro país. Las asociaciones de profesionales de la construcción y de la Arquitectura, siendo una de sus funciones el de orientar a sus agremiados en todos los aspectos incluyendo las legales, disponen de formatos de contrato y convenios que pueden ser utilizados por el prestador del servicio, que aunque son demasiado sintéticos y que no precisan muchos aspectos, son instrumentos legales que pueden servirle como guía

La intención de este artículo no es la de agotar todos los aspectos legales y administrativos que puede requerir el arquitecto o profesional, sino tener una guía de carácter general que le motive a documentarse en el futuro, sobre los aspectos que requiera, que tenga una visión general sobre estos y que sepa a donde recurrir cuando se le presente algún problema sobre el tema.

UNA PROPUESTA DE DOCUMENTO LEGAL

190

Como se mencionó anteriormente existen diferentes aspectos legales que el constructor tiene que conocer y que a través de documentos se normalizan, siendo un ejemplo importante el llamado "bitácora de obra". Este documento fundamental en cualquier obra, es un estupendo instrumento para defenderse de atrasos, cambios, modificaciones y omisiones que se presenten en el desarrollo de un proyecto o de una obra, circunstancias que pueden ocasionar cambios sustanciales en el costo de la obra, en modificaciones de proyecto, cambios en los tiempos de ejecución, etc. Con la bitácora todos las circunstancias no contempladas en el proyecto ejecutivo quedan asentadas en ella, pudiéndose justificar una serie de sobre-precios por cargos extras, que pueden significar pérdidas o ganancias en el resultado final.

Ejemplos como el de la bitácora se pueden mencionar muchos, sin embargo no es el objetivo de este artículo el de hacer un análisis de ellos, sino el de presentar una nueva forma de contratación que pueda ser útil a los profesionales de la construcción que inician su actividad profesional, que además pueda ser de utilidad tanto al profesional prestador del servicio, como para el cliente. La propuesta aquí planteada no se encuentra en ningún libro,

La propuesta aquí planteada es un formato de contrato para obra por administración, que puede servir de ejemplo principalmente para la construcción de una obra nueva de casa-habitación, remodelación o ampliación, no es un contrato unilateral que defiende únicamente al arquitecto o al ingeniero constructor, sino un documento donde se marcan compromisos para ambas partes, por que marca los compromisos que tiene el constructor para con su cliente y las obligaciones de pagos del cliente al prestador del servicio, etc., al mismo tiempo, le indica al constructor que si no tiene

mucha práctica y experiencia debe contratar las obras por administración, que son menos peligrosas que el contrato por precios unitarios o que el contrato a precio alzado.

FORMATO DE CONTRATO POR ADMINISTRACIÓN

EJEMPLO PRINCIPALMENTE PARA CASA HABITACIÓN, REMODELACIÓN O AMPLIACIÓN.

Contrato de prestación de servicios profesionales por administración que presenta el Arquitecto.

A la consideración de Sr.

Para la realización de los trabajos que a continuación se detallan y que consistirán de:

1) un anteproyecto arquitectónico que consta de:

a) Estudios preliminares que comprenden el programa arquitectónico y de las ingenierías que fueran necesario realizar y jerarquizan, las necesidades y requerimientos para lograr un anteproyecto arquitectónico.

Este estudio lo afinara el Arquitecto con el cliente y su esposa, hasta que se logre una idea de desarrollo acorde a los requerimientos y gustos de los propietarios, apoyándose en un conjunto de planos esquemáticos a escala aproximada, mostrando a través de plantas, fachadas y cortes arquitectónicos, así como un apunte perspectivo o una maqueta de trabajo que exprese gráficamente al cliente la esencia de la solución derivada del programa, según la personal interpretación del Arquitecto, vertiendo las indicaciones y gustos de los propietarios y las restricciones del fraccionamiento y la Legislación Urbana existente y que servirán de base para el desarrollo del proyecto ejecutivo, una vez que el propietario las apruebe y firme, estando conformes el propietario y su esposa.

2) Un proyecto ejecutivo que consta de:

- a) Planos arquitectónicos.
- b) Planos estructurales.
- c) Planos hidrosanitarios.
- d) Planos eléctricos.
- e) Planos de detalles.
- f) Planos de instalaciones especiales.

3) Presentación de memorias:

a) Memoria descriptiva del procedimiento o sistema constructivo a emplearse pudiendo ser:

- Estructura a base de muros de carga.
- Estructura mixta a base de muros de carga y marcos de concreto.
- Estructura mixta a base de estructura de concreto y acero.
- Estructura usando prefabricados.

b) Memoria de Especificación de acabados.

c) Memoria de Cálculo estructural.

d) Memoria de Cálculo hidrosanitario.

e) Memoria de Cálculo eléctrico, cálculo de cargas y diagrama unifilar.

4) Se realizaran trámites oficiales sobre licencias y permisos.

a) Anuencia de Colonos o Participación Ciudadana.

b) Tramitación de uso del suelo.

c) Tramitación de Alineamiento y numero oficial.

d) Licencia de construcción.

e) Conexión de drenaje y agua.

f) Conexión de electricidad.

g) Aviso de alta patronal ante el I.M.S.S.

h) Registro de la obra ante el I.M.S.S y de los Trabajadores.

i) Aviso de terminación de obra y ocupación.

Nota importante: esta partida es impredecible en cuanto será el tiempo que se tarde por que cada delegación o entidad federativa tarda diferentes tiempos para dar las anuencias y los costo tampoco se pueden precisar, se dará una cotización aproximada de lo que cuesta pero esta fuera del control del arquitecto.

193

5) Se entregara una propuesta de precosto de la obra por m² según un libro de costos (pudiendo ser BIMSA o similar) según la tipología de acabados que se quiera y según la zona y entidad federativa , para que tenga el cliente una idea de inversión.

Nota: conviene que quede claro que este tipo de costos son aproximados y que pueden cambiar sensiblemente, pero esto va a depender mucho de que no se efectúen cambios en el transcurso de la obra y que no es lo mismo una obra chica que una obra grande.

a) Casa de interés social.

b) Casa acabados de tipo medio comercial.

c) Casa con acabados tipo medio caros.

d) Casa con acabados de extra lujo.

e) Casa en el D.F.

f) Casa en el Estado de México.

g) Casa en zona urbana.

h) Casa en zona rural.

Debe cuantificarse a diferentes precios:

Metro cuadrado de área cubierta.-----

\$ / m² ----- Importé -----

Metros cuadrados de áreas descubiertas o construidas como terrazas o pérgolas -----

-----\$ / m² ----- Importe -----

Metros lineales de barda y tipo de la misma-----\$ / ml. -----Importe -----

Metros cuadrados de jardinería-----\$ / m² ----- Importe-----

Metros cuadrados de portón de entrada-----\$ / m² ----- Importe -----

Metros cuadrados de barda de fachada-----\$ / m² -----Importe -----

Importe aproximado total de construcción de obra_____ \$ / m²

Importe aproximado total de tramites.----- Lote -----

Importe aproximado total de I.M.S.S.----- aprox 7% importe de la obra -----

Importe de proyecto.____cost/plano____ Importe de dirección arquitectónica____7% importe____

Importe de dirección y control administrativo____ sugiero 8% importe____

Importe aproximado total de inversión_____

6) Contrato por la dirección, supervisión, y coordinación arquitectónica de la obra.

Este concepto comprende las consultas técnicas plásticas o artísticas que requiere se le indiquen al propietario o contratista, sobre el desarrollo del proyecto, pudiendo ser simples

aclaraciones, sobre el diseño o detalles adicionales, que precisen alguna duda o acabado, pudiendo ser modificaciones que se presenten durante el desarrollo de la obra, con previa autorización del cliente, esta asesoría ayuda en puntos poco claros o de diferente percepción de los contratistas o del mismo propietario, este trabajo no contempla la administración de los recursos sino dirige y coordina la realización de la obra, para lo cual el cliente le da la autorización y apoyo total de decisiones al Arquitecto.

7) Supervisión y control técnico administrativo de la materialización de la obra.

Este trabajo consiste en supervisar y controlar a los subcontratistas maestros y personal encargado de materializar la obra.

Fija con cada uno de ellos los sistemas de control, coordinándolos en un todo armónico revisando y aprobando sus presupuestos, estimaciones y liquidaciones parciales o totales pudiendo ser semanales o quincenales.

Informara con un desglose de gastos semanales o quincenales sobre la compra de materiales, Mano de obra, Lista de Raya, Destajos y Presupuestos.

Ayudara a seleccionar a proveedores, personal, destajistas contratistas o subcontratistas aprobando en nombre y representación del dueño los precios base para el desarrollo de los trabajos en base a rendimientos o precios de la zona.

Queda claro que el arquitecto efectúa gastos o compromisos por cuenta y cargo y orden del cliente, solo actúa como un intermediario en las contrataciones o compras, no es un contratista.

Antecedentes del contrato y contratantes.

El propietario Sr. -----

Con domicilio actual en -----

Declara ser el dueño del predio ubicado en-----

Y que pretende construir en el mencionado predio, y manifiesta que tiene la propiedad y posesión del terreno y según escritura la capacidad jurídica y económica para realizar la obra contratada.

El propietario por medio de este convenio encomiendo al Sr. Arq. -----

y colaboradores -----

y ellos lo aceptan, el desarrollo de su proyecto ejecutivo y realización de la construcción de -----
----- En base al anteproyecto presentado
previamente.

La realización de los trabajos se pretende ejecutar en cuatro partes que a continuación enumeramos
y que consisten en:

- a) Un anteproyecto.
- b) Desarrollo del proyecto ejecutivo , sus memorias y firma de perito responsable.
- c) Dirección arquitectónica.
- d) Trámite de licencias, permisos, coordinación y supervisión administrativa en la construcción de la obra son por cuenta, cargo y orden del propietario.

El Arq. ----- Con domicilio en-----
-----Declara tener la capacidad técnica y
administrativa, para realizar los trabajos encomendados, como lo acredita su célula profesional y
su calidad de perito responsable si es en el Estado de México o D. R. O. Si es en el D.F.
#----- Con registro # -----

Estos trabajos se llevarían de acuerdo con las siguientes cláusulas.

Cláusulas del convenio.

Primero descripción de los servicios y obligaciones del arquitecto y del propietario.

1) Del anteproyecto y estudios preliminares:

El programa arquitectónico, el anteproyecto son el inicio de los trabajos para que el cliente comprenda la idea clara de la obra a realizarse con los planteamientos que marque en el inciso uno, con anterioridad y que se complementan con los planos de anteproyecto, apuntes perspectivas y o maqueta si se solicita.

Estos estudios después de haberse afinado deberán ser firmados por el arquitecto y propietario y formar parte de este contrato y que servirán de base para ejecutar el proyecto ejecutivo.

Es importante se haga una visita ocular del terreno y verificar si coinciden sus características con lo estipulado en las escrituras y checar que no existan invasiones en el predio.

Checar tipo de servicios con los que cuenta el predio y si están bien definidas las colindancias así como conocer las restricciones que tiene la zona .

Es imprescindible aclararle al cliente que para realizar los planos ejecutivos no deben existir posteriormente modificaciones y que si se realizan implicara el costo de cada plano adicional que se hagan y las modificaciones en las memorias respectivas. Por lo anterior no trabajar ningún proyecto ejecutivo, hasta que el cliente tenga bien claro lo que quiere y la inversión que puede realizar para que la obra no se quede a medias.

Si no se cuentan con los recursos totales para la conclusión de la obra. Se puede hacer un convenio de obra parcial o por etapas, pudiendo hacerse; la conclusión de obra negra y posteriormente la construcción de acabados, o puede realizarse una parte de la obra y posteriormente puede hacerse una ampliación adicional que concluya la obra.

2) Del proyecto ejecutivo.

Este estudio comprende los estudios y planos constructivos para que pueda materializarse la obra ya sea por un contratista independiente o por el mismo arquitecto y que permite el desarrollo detallado de la misma.

El arquitecto deberá cuidar las disposiciones reglamentarias, normativas y de ingeniería aplicables según el municipio, entidad federativa o D.F. y si es obra urbana o rural.

197

Los planos arquitectónicos serán los enumerados con anterioridad en el inciso dos, así como las memorias marcadas en el inciso tres con anterioridad.

Estos planos y estas normas, debe cuidarse que estén firmadas por el dueño, el arquitecto y el perito responsable.

Los planos serán cuando menos los que requiera obras publicas o desarrollo urbano para autorizar las normas mínimas y es responsabilidad del arquitecto que cumpla con todos los requisitos que marcan las dependencias.

El costo por plano se cobrará sobre la base de \$ 600.00 a \$800.00 por plano, sea de anteproyecto o de proyecto ejecutivo.

La firma del perito sube \$20.00 / m² y la del D.R.O. aproximadamente \$30.00 / m²

Este sobre costo se debe a que en el D.F. la autorización del D.R.O es más costosa.

La memoria descriptiva se cobrará de \$ 5.00 a \$ 10.00 por m².

La memoria de especificación de acabados se cobrará de \$ 5.00 a \$10.00 m²

La memoria de cálculo estructural se cobrará sobre la base de \$12.00 a \$15.00 por m² de construcción si es en el Estado de México y de \$15.00 a \$20.00 por m² si la obra se encuentra en el D. F. Este sobre costo se debe a que la licencia de D.R.O. es más costosa que la de Perito Responsable del Estado de México.

La memoria de cálculo hidrosanitaria se puede cobrar \$ 5.00 por m².

La memoria de cálculo eléctrico con su diagrama unifilar y distribución de cargas y la distribución de circuitos se puede cobrar \$ 5.00 por m².

Por el tramite de los permisos y las licencias se puede cobrar el 15% del importe de los mismos.

Por la realización del presupuesto base en los términos que se explico anteriormente se puede cobrar \$ 5.00 por m². Y por la realización de un programa de barras también se puede cobrar \$ 5.00 por m². (Estos costos los podrá modificar el Arq. según criterio)

El costo por dirección, supervisión y coordinación arquitectónica de la obra se puede cobrar el 7% del importe de la obra según el presupuesto base que se presento. Dividiendo el importe de lo que se cobraría del 7% de honorarios entre el numero de semanas que se tiene programado, como una concesión especial que realizo, si la obra llegara a costar mas de lo que tengo presupuestado yo ya no cobraría por este excedente, lo que hace que el cliente le tenga a uno mas confianza y al mismo tiempo, si la obra se tardara mas tiempo tampoco cobraría yo mas honorarios; mis honorarios quedaron prefijados por el presupuesto base.

Cabe aclarar que si la obra por indicaciones del cliente se amplia en m² . en ese caso si cobro mi 7% adicional.

Honorarios por la supervisión y control técnico administrativo de la materialización de la obra, por este concepto cobro el 8% del importe de la obra según el presupuesto base con las mismas consideraciones que cundo es contrato por dirección, supervisión y coordinación arquitectónica.

Como podrá verse la suma de dirección arquitectónica y el control técnico administrativo dan un 15% total.

3) Proyecto de ingenierías o planos estructurales.

Proyectos de ingeniería son los planos estructurales que comprenden la descripción dimensional y las características intrínsecas de aquellas partes que garantizan la seguridad estructural del edificio ante las condiciones del terreno, cargas y esfuerzos a los que se verán sometidos. Apegándose al reglamento de Obras Públicas o Desarrollo Urbano.

Indicando dimensiones y armados de zapatas, muros de contención, cadenas, castillos, columnas, trabes y losas de entrepisos y de azoteas previniendo esfuerzos de cargas vivas y muertas que produzcan flexión, compresión y tensión, torsión, tensión flambeo o esfuerzo convidados que puedan producir cargas accidentales.

Anexar memoria descriptiva de cálculo estructural.

A continuación especifico el número y tipo de planos:

Con anterioridad especifique el número y tipo de planos que deben realizarse, sin embargo conviene enfatizar.

- Un plano de cimentación tendrá que contar con dimensiones y armado perfectamente claros así como las resistencias de los concretos y aceros a usar y con detalles, especificaciones y ubicación de columnas y castillos.
- Los plano de trabes y losas de Primer Nivel, tendrán que tener armado de trabes y losas con detalles, especificaciones con ubicación de columnas y castillos.
- Los plano de trabes y losas de Segundo Nivel, tendrán que tener armado de trabes y losas con detalles, especificaciones con ubicación de columnas y castillos.
- El plano de las trabes, losas y detalles de azotea contara además con cortes por fachada, ubicando cadenas de desplante o contratraves, cadenas de repizón, cadenas de cerramiento, cadenas de remate o trabes y cadenas de pretil.

• 199

Todos estos planos deberán ir firmados por el perito responsable o D.R.O.

4) Otros trabajos de ingenierías.

Estudios de instalación hidráulica y sanitaria.

Los estudios de instalación Hidráulica y Sanitaria, consiste en el diseño y cálculo de los diámetros necesarios para la conducción adecuada del abastecimiento del agua potable ya sea por gravedad o presión así como el diseño y cálculo de la red de aguas negras, sucias y pluviales que se requieran.

Con el objeto de cumplir con todos los requerimientos de obras públicas y los de salubridad, se tendrán que presentar cortes hidráulicos y sanitarios con dibujos de las instalaciones e isométricos.

Anexar las memorias de todos los cálculos hidrosanitarios.

La relación de planos hidrosanitarios serán:

- a) Plano de Planta baja hidrosanitaria.
- b) Plano de Planta alta hidrosanitaria.
- c) Cortes hidrosanitarios, isométricos y detalles.

5) Ingenierías, instalaciones eléctricas.

El estudio de instalaciones eléctrica y de iluminación comprende la ubicación de las salidas eléctricas y selección de iluminación, con la división de circuitos de las redes indicando diámetros de tuberías y numero de cables indicando un diagrama unifilar y distribución de cargas eléctricas balanceando los circuitos y especificando switch y tablero con pastillas termomagnéticas.

Dentro de estos planos acostumbramos poner la red telefónica, intercomunicación y tuberías para antena.

6) Dirección y coordinación arquitectónica en la realización de la obra.

Si el cliente le encarga al arquitecto únicamente este concepto y quiera él llevar el control administrativo y de gastos, el Arquitecto solo realizara como lo especifica el titulo de este inciso la dirección de los trabajos y las indicaciones sobre los conceptos arquitectónicos , pero queda relevado de la responsabilidad de la calidad de los contratistas ya que estos no serían personal suministrado por el, sin embargo buscara coordinar lo mas posible la dirección y armonía entre los diferentes contratistas o sub contratistas, en este caso el arquitecto no tiene como responsabilidad la administración de los recursos por ser estos pagados directamente por el cliente y como dice el proverbio el que paga manda.

7) Supervisión y control técnico administrativo de la materialización de la obra.

Como se indicó el inciso siete ahí se especificaron las atribuciones y responsabilidades del arquitecto.

Pero es importante precisar que es responsabilidad del arquitecto el cuidar la calidad de los trabajos, pero se aclara que en una obra existen una enorme cantidad de conceptos y que se pueden presentar problemas o defectos que no necesariamente son imputables a él.

El cliente tendrá que tener informado al Arquitecto de cambios con anterioridad.

Este trabajo consiste en supervisar y controlar a los sub contratistas y maestros encargados de materializar la obra.

Fijar con cada uno de ellos los sistemas de control, coordinándolos en un todo armónico revisando y aprobando sus propuestas de estimaciones y liquidaciones parciales o totales.

Pudiendo ser semanales o quincenales e informará con un desglose de gastos semanales o quincenal sobre la compra de materiales, mano de obra herramienta y equipo, lista de rayas, destajos y presupuestos.

Ayudará a seleccionar a proveedores, personal, destajistas o sub contratistas, aprobando en nombre y representación del dueño, los precios base para el desarrollo del trabajo, en base a rendimientos o precios de zona.

Es responsabilidad el cuidar la calidad de los trabajos, pero se aclara que en una obra se puedan presentar problemas o defectos no imputables a el arquitecto.

El arquitecto debe estar informándole a el cliente sobre el programa de gastos, pero el cliente deberá comentar con el arquitecto si cuenta con los recursos necesarios para cubrir los compromisos cuando menos de cuatro semanas anteriores a la fecha de pago, para que el arquitecto no vaya a hacer compromisos que luego no pueda pagar el cliente, ya que es obligación del cliente el cubrir los compromisos contraídos en la obra.

201

Si el dueño pretende cambios deberá indicarlos antes de su realización o contratación, pero una vez empezados o contratados no se podrán hacer cambios sin ocasionarle un costo doble al propietario mas la demolición de lo realizado.

Es pertinente cuando menos una visita semanal del dueño a la obra junto con el arquitecto para fijar criterios de decisiones u objetivos a corto y mediano plazo así como prever gastos y recursos disponibles.

El arquitecto tiene la obligación de llevar un resumen de gastos de inversión desglosados por conceptos de mano de obra, materiales, herramientas, destajos, sub contratos, rayas, gastos de operación y honorarios para que el cliente fije políticas a seguir y pueda tomar decisiones, este informe tendrá que presentarlas el arquitecto semanalmente.

Cualquier defecto o error efectuado por un maestro contratista será imputable al contratista o maestro mismo, pero no se podrá imputar a la supervisión.

Desde luego es obligación de la supervisión el cuidar que no se cometan errores y esta pondrá todo su empeño para cuidar y prever se cometan los menos posibles y tomar decisiones para corregirlos si se presentara el caso, pero debe aclararse al propietario que en las obras donde existen tantos conceptos siempre se presentan fallas.

8) Formas de pago.

Conviene que el propietario antes de iniciar la obra entregará al arquitecto un 20% del importe total de la obra como fondo fijo y de ahí el arquitecto cubrirá la rayas y gastos semanales, gastos que serán reembolsados por el cliente para quede siempre el mismo fondo.

El suministro de las herramientas si el cliente lo acepta serán suministradas por el arquitecto cargando un 3% sobre la mano de obra lo que obliga al arquitecto a suministrar toda la herramienta y andamios que se necesiten para la obra, pero el cliente podrá optar por esta forma de operar o comprar la herramienta para los trabajos, se aclara al dueño que por experiencia es muy practico para una persona que solo ejecuta una obra no invierta en herramientas, si no que mejor se las rente al Arquitecto y este cargo, se carga a la estimación de gastos.

202 ●

Todas las compras y pagos se harán bajo el comprobante respectivo, ya sean notas, estimaciones de trabajo ejecutado o listas de raya con asistencia diaria.

El pago de I.M.S.S. es por cuenta del propietario así como el pago del INFONAVIT si se requiriera y el 2% de retenidos de nominas de hacienda.

Es práctico y sugerimos que el importe total de la obra se divide entre el numero de semanas programado y este sea la entrega semanal que deba dar el cliente para que de esa manera el cliente siempre sepa la cantidad que debe de prever y tener para los gastos semanales, el Arquitecto por su parte si tuviera menos gastos esa semana que la entrega programada comprara con el excedente material y de esta manera los gastos se convierte de una manera fija y el cliente sabe los compromisos que tiene semanalmente.

Deben firmar este convenio: el cliente, esposa y Arquitecto, aclarando que no es un contrato a precio alzado y que el precosto puede variar aún sin cambios por fluctuaciones del mercado.